

STADT EUSKIRCHEN

B E G R Ü N D U N G

ZUM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 2
KREUZWEINGARTEN-RHEDER**

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Strick + Lanzerath
Architekten + Stadtplaner
Athletikstraße 4 Münstereifeler Straße 67
53881 Euskirchen 53879 Euskirchen

Inhalt

1. Grundlage und bisheriges Verfahren
2. Anlaß und Hauptziele der Planung
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen
 - 4.1 Flächennutzungsplan
5. Städtebauliche Situation und Bebauung
 - 5.1 Nutzungs- und Freiflächenstruktur
6. Städtebauliche Planung
 - 6.1 Verkehrserschließung
 - 6.2 Planungskonzeption
7. Berücksichtigung von Natur- und Landschaft
 - 7.1 Ausgangszustand des Untersuchungsraumes
 - 7.2 Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes
8. Ver- und Entsorgung
 - 8.1 Entwässerung
 - 8.2 Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 51 a LWG
9. Festsetzungen für das Plangebiet
 - 9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 9.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 9.3 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 - 9.4 Versorgungsflächen
 - 9.5 Öffentliche und private Grünflächen
 - 9.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 9.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 9.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
10. Gestaltung der baulichen Anlagen
11. Realisierung des Bebauungsplanes
12. Flächenzusammenstellung
13. Hinweise

1. Grundlage und bisheriges Verfahren

Grundlage der Bebauungsplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141), incl. Berichtigung der Neufassung des Bekanntmachung vom 16.01.1998, (Bundesgesetzblatt 1998 Teil 1 Nr. 5 vom 27.01.1998). Die Neufassung trat zum 01.01.1998 in Kraft.

Der Umwelt- und Planungsausschuß der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung vom 06.11.1997 beschlossen, den Bebauungsplanes Nr. 2, Kreuzweingarten-Rheder aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschuß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 12.09.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 21.09.98 durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 17.03.1999 bis 19.04.1999 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 2, Kreuzweingarten-Rheder fand in der Zeit vom 18.10.1999 bis 19.11.1999 nach ortsüblicher Bekanntmachung statt.

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 2, Kreuzweingarten-Rheder wurde am 23.03.2000 durch den Rat der Stadt Euskirchen gefaßt.

2. Anlaß und Hauptziele der Planung

Im Ortsteil Rheder stehen nur noch wenige erschlossene Baugrundstücke zur Verfügung.

Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Bauflächen für eine Wohnbebauung im Südwesten des Ortes.

Das Plangebiet umfaßt neben den Flächen beidseitig der Diamantstraße in Richtung Westen (Hasenhecke) auch den sich nordöstlich der Diamantstraße anschließenden unbebauten Innenbereich, um eine städtebauliche Ordnung für den Gesamtbereich zu gewährleisten.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 4,45 ha liegt im Südwesten des Ortes Rheder.

Das Gebiet umfaßt entsprechend der zeichnerischen Darstellung:

- einen Bereich von ca. 45 m Tiefe südlich der Diamantstraße,
- einen Bereich von ca. 15 m westlich der Hasenhecke,
- den Bereich nördlich der Diamantstraße bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze der Wohngrundstücke Hasenhecke und den sich östlich anschließenden unbebauten Innenbereich.

4. Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt entlang der Rhederstraße (Bundesstraße B 51) eine gemischte Baufläche (M) in einer Tiefe von ca. 50-60 m dar. Daran schließt nördlich der Diamantstraße die Darstellung einer Wohnbaufläche (W) in einer Tiefe von ca. 80 m an. Die Darstellungsgrenze der Wohnbauflächen verspringt dann in Richtung Norden bis auf eine Bautiefe südlich der Straße „Hasenhecke“.

Für einen Teilbereich südlich und nördlich der Diamantstraße wurde eine erweiterte Abrundungssatzung erlassen, die ebenfalls rechtsgültig ist.

Die sich westlich anschließenden Bereiche bis zur Hasenhecke sind als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen nunmehr auch diese Flächen beidseitig der Diamantstraße bis zur Hasenhecke für eine Wohnbebauung zur Verfügung gestellt werden.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher erforderlich. Die Anfrage gemäß § 20 Landesplanungsgesetz bei der Bezirksregierung Köln wurde mit Schreiben vom 26.06.1997 positiv beschieden, die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepaßt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes (50. Änderung) wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren, gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, durchgeführt. Die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ beidseitig der Diamantstraße (westlicher Abschnitt) bis zur Hasenhecke wird in „Wohnbaufläche (W)“ geändert.

5. Städtebauliche Situation und Bebauung

Die Bebauung des Ortes Rheder hat sich zunächst entlang der Rhederstraße und der Straße „Schäfererei“ entwickelt.

Die Rhederstraße, die Ortsdurchfahrt, ist als Bundesstraße (B 51) klassifiziert und mit einer hohen Verkehrsmenge belastet.

Östlich der Rhederstraße verläuft der Kieselweg, der eine vorwiegend offene Bebauung aufnimmt.

Entlang der Straße „Schäfererei“ in Richtung Ortsrand sowie im Bereich der Hasenhecke hat sich ebenfalls eine Wohnbebauung entwickelt.

Noch vorhandene Baulücken im Ort wurden inzwischen ebenfalls bebaut.

Öffentliche und private Infrastruktureinrichtungen sind nicht vorhanden.

An kirchlichen Einrichtungen ist die Kapelle von Rheder, mit ihrer prägnanten Lage in der Achse der Rhederstraße, zu erwähnen.

Das Plangebiet liegt westlich der Rhederstraße und südlich der Wohnbebauung Hasenhecke bzw. der Straße „Schäfererei“ und umfaßt neben den Bereichen beidseitig der Diamantstraße den unbebauten Innenbereich zwischen Diamantstraße und der Straße „Schäfererei“.

An der Rhederstraße, an das Plangebiet angrenzend, befinden sich zur Zeit noch drei landwirtschaftliche Betriebe.

Von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zum Teil auch Flächen erfaßt, die zur Zeit noch von diesen landwirtschaftlichen Hofstellen genutzt werden. Es handelt sich hier um den Innenbereich zwischen der Straße „Schäferei“ und der Diamantstraße.

Da Entwicklungsmöglichkeiten für eine landwirtschaftliche Vollerwerbsnutzung in diesem Bereich langfristig nicht bestehen, umfaßt der Bebauungsplan diesen heute noch von der Landwirtschaft geprägten Innenbereich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Gesamtbereich sicherzustellen.

Für die an die landwirtschaftlichen Betriebe angrenzenden Flächen besteht heute bereits Baurecht, gemäß § 34 Abs. 4, Satz 1 BauGB. Das Plangebiet liegt, bis auf den westlichen Teilbereich, in den Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Rheder.

Ergänzung nach der öffentlichen Auslegung:

Beeinträchtigungen durch die landwirtschaftlichen Betriebe sind für die geplante Nutzung nicht zu erwarten, zumal sich die an die Betriebe unmittelbar angrenzenden Flächen im Eigentum der landwirtschaftlichen Hofstellen befinden.

Die an das Plangebiet angrenzenden Betriebe Rhederstraße 18 und Rhederstraße 34 haben gegenüber der Verwaltung bereits schriftlich erklärt, daß sie in absehbarer Zeit die Viehwirtschaft aufgeben, so daß zukünftig Konflikte zwischen Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Tierhaltung nicht zu erwarten sind.

Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen dörflich geprägten Bereich. Geringfügige Beeinträchtigungen durch eine vorhandene landwirtschaftliche Nutzung sind in diesem Umfeld hinnehmbar. Durch die geplante aufgelockerte, dörfliche Bebauung wird die Eigenart der Umgebung gewahrt.

Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet wird eine römische Fundstelle vermutet. Nach den, dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, vorliegenden Indizien liegen zumindest Teile eines römischen Landgutes im Plangebiet. Weitere Indizien für eine römische Besiedlung finden sich nördlich und südlich des Plangebietes. Am östlichen Rand des Planbereiches verläuft die römische Wasserleitung.

Ergänzung nach der öffentlichen Auslegung:

In Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege wurden Teilabschnitte des Plangebietes gutachterlich untersucht.

In den untersuchten Flächen wurden weder bei Begehungen und Bohrungen, noch in den Sondagen konkrete Indizien für Bodendenkmäler ausgemacht, so daß die Bedenken des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege inzwischen ausgeräumt werden konnten.

Auf Anregung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege wird in den Bebauungsplan zusätzlich ein Hinweis auf ein mögliches Vorhandensein archäologischen Kulturgutes aufgenommen mit der Verpflichtung den Beginn von Erdarbeiten dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege frühzeitig anzuzeigen.

5.1 Nutzungs- und Freiflächenstruktur

Entlang der Hasenhecke ist eine reine Wohnbebauung mit freistehenden eingeschossigen Einfamilienhäusern vorzufinden. Die Wohnfreiflächen sind gärtnerisch gestaltet und mit einer Vielzahl verschiedenartiger Gehölze bepflanzt.

Bei der Bebauung im südöstlichen Abschnitt der Diamantstraße handelt es sich um ehemalige landwirtschaftlich genutzte Gebäude. An der Rhederstraße befinden sich noch drei landwirtschaftliche Hofstellen, wobei eine Hofstelle die Betriebszufahrt zur Diamantstraße orientiert hat (Siehe Punkt 5., Seite 4).

Die Freiflächen sind vorwiegend landwirtschaftlich (Ackerbau / Gründüngereinsaat) genutzt.

Südöstlich der Diamantstraße sind noch einige Obstbaumbestände erhalten.

Im Innenbereich nordöstlich der Diamantstraße befinden sich ebenfalls Gehölzstrukturen. Die Entwicklungsmöglichkeiten der teilweise noch jungen Gehölze sind durch ihren Standort innerhalb intensiv genutzter Grünlandflächen, die zum Teil durch häufiges Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen verfestigt sind, stark eingeschränkt.

Die Nutzung und Bewertung der einzelnen Flächen ist als Anlage der Begründung beige-fügt.

Entlang der Hasenhecke und der Diamantstraße befinden sich Gräben. Der Graben westlich der Hasenhecke wird in Richtung Norden abgeleitet. Südlich des Plangebietes befindet sich der Rauschengraben, der wiederum südlich von Rheder in die Erft eingeleitet wird.

Der Graben der parallel zur Diamantstraße verläuft, beginnt am westlichen Ende der Straße und mündet auf Höhe der Bebauung (Diamantstraße Nr. 5) in den vorhandenen Mischwasserkanal. Der Graben hat mit dem Gewässersystem, das in Richtung Erft fließt keine Verbindung. Ein eigenes Einzugsgebiet hat der Graben kaum (Straße und etwas Umland).

Dieser Graben ist nach Aussage des Kreises Euskirchen, Untere Wasserbehörde, als Wegeseitengraben zu bewerten, so daß keine Schutzmaßnahmen bzw. Schutzabstände zur Grabenzone berücksichtigt werden müssen.

Im Rahmen des Planung soll der Wegeseitengraben entlang der Diamantstraße verrohrt und in das vorhandene Grabensystem geleitet werden.

6. Städtebauliche Planung

6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Diamantstraße und die Straße „Schäferei“ an das klassifizierte Straßennetz, die Rhederstraße (B 51), angebunden. Die Einmündung Diamantstraße / Rhederstraße ist lichtsignalgesteuert.

Im Westen der Plangebietes verläuft die Hasenhecke, ein gut ausgebauter landwirtschaftlicher Weg, der als Verbindung von der L 178 nach Rheder bzw. zur B 51 (nördlich von Rheder) genutzt wird.

Über die Hasenhecke und die Diamantstraße verläuft eine Linie des öffentlichen Personennahverkehrs (Stadtverkehr Euskirchen- SVE) mit Haltepunkten an der Einmündung Diamantstraße/Hasenhecke.

Die zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung aus dem Plangebiet kann von den vorhandenen Straßen aufgenommen werden.

Durch verkehrlenkende Maßnahmen sollen die Verkehrsströme jedoch vorwiegend über die Diamantstraße mit Anbindung an die Rhederstraße abgeleitet werden.

Insgesamt ist die Verkehrssituation von Rheder durch die hochfrequentierte Ortsdurchfahrt als problematisch zu betrachten.

Langfristig sollte über gezielte verkehrlenkende Maßnahmen eine Verbesserung der Situation angestrebt werden. Hierzu ist eine Untersuchung und Neuordnung des gesamten Verkehrsraumes erforderlich. Diese Untersuchung kann jedoch nicht im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung erbracht werden, sondern ist hiervon getrennt zu betrachten.

Belange der Landwirtschaft

Durch die Festsetzung von Bauflächen südlich der Diamantstraße in einer Tiefe von 45 m, können die dahinter liegenden landwirtschaftlichen Flächen nicht mehr über die Diamantstraße erreicht werden.

Um ein Bewirtschaften der rückwärtigen Bereiche der Flurstücke Gemarkung Kreuzweingarten-Rheder, Flur 2, Flurstück Nr. 12, 13, 14 und 15 weiterhin zu ermöglichen, soll entlang des Rauschengrabens ein Wirtschaftsweg (grüner Weg) angelegt werden. Die erforderlichen Freihaltestreifen zum Gewässer sind zu beachten.

6.2 Planungskonzeption

Das städtebauliche Konzept geht von einer fahrbahnbegleitenden Bebauung entlang der Diamantstraße sowie einer Erschließung des Innenbereiches über Stichwege von der Schäferei und der Diamantstraße aus. Die Stichwege münden in Wendebereiche die durch eine Fußwegeverbindung verbunden werden.

Über diese Wege wird gleichzeitig ein Kinderspielplatz erreicht, der vorrangig für kleinere Kinder konzipiert werden soll.

Ein Bolzplatz für ältere Kinder befindet nordwestlich des Plangebietes an der Hasenhecke.

Die Diamantstraße nimmt somit schwerpunktmäßig das durch die Neuplanung entstehende Verkehrsaufkommen auf.

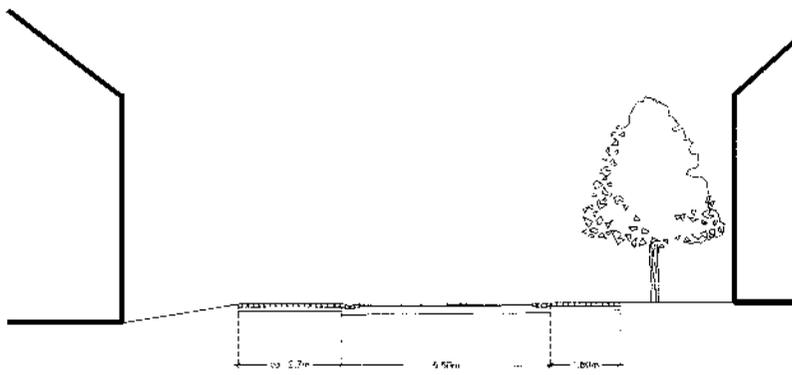
Im Bebauungsplan ist die Diamantstraße, entsprechend der heutigen Wegeparzelle (von ca. 10,00 m Gesamtbreite), als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Für die Diamantstraße wird ein Fahrbahnquerschnitt von 5,50 m incl. beidseitiger Rinnen vorgeschlagen. Der Querschnitt ist erforderlich, da die Diamantstraße von einer Buslinie des öffentlichen Personennahverkehrs befahren wird.

An der nördlichen Fahrbahnseite soll ein Gehweg in einer Breite von ca. 1,80 m angeordnet werden.

Im Süden steht, bei einer Gesamtbreite von 10,00 m, ein ca. 2,70 m breiter Mehrzweckstreifen zur Verfügung auf dem im Bedarfsfall auch geparkt werden kann.

Der Graben entlang der Diamantstraße wird verrohrt und soll das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet aufnehmen. Das Niederschlagswasser wird südlich des Plangebietes in den Rauschengraben eingeleitet. Hierzu wird die Eintragung eines Leitungsrechtes entlang der westlichen Grenze des Flurstückes Nr. 15, Gemarkung Kreuzweingarten-Rheder, Flur 2 erforderlich.

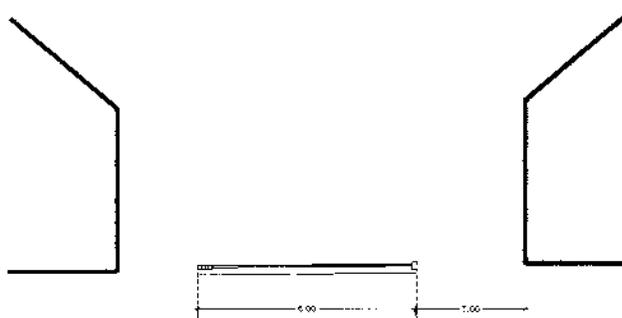


Systemschnitt Diamantstraße
Begegnungsfall Bus/Pkw

Der Innenbereich wird über einen Stichweg von der Diamantstraße und einen Stichweg von der Straße „Schäferlei“ erschlossen. Beide Wege münden in Wendebereiche, die das Wenden mit einem 3-achsigen-Müllfahrzeug erlauben. Die Wege sollen verkehrsberuhigt mit einer Gesamtbreite von 6,0 m ausgebaut werden.

Die Anbindung an die Straße „Schäferlei“ erfolgt über das Flurstück Nr. 345, Gemarkung Kreuzweingarten-Rheder, Flur 2 im Bereich der vorhandenen Grundstückszufahrt.

Die Anbindung an die Diamantstraße soll anteilig über die Flurstücke, Gemarkung Kreuzweingarten-Rheder, Flur 2, Flurstück Nr. 38 und die Flurstücke Nr. 321, 320 und 288 erfolgen.



Systemschnitt Anliegerwege im Innenbereich

Die Plankonzeption wurde unter dem Hinblick einer vorwiegend südorientierten Bebauung entwickelt.

Aufgrund der gewählten Südrichtung stehen die Gebäude zur Diamantstraße leicht versetzt. Dadurch entsteht ein aufgelockerter, abwechslungsreicher Straßenraum.

Durch eine Aufweitung wird innerhalb der Diamantstraße ein kleiner begrünter Platzbereich (Anger) gebildet.

Es ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern geplant. Der Grundstückszuschnitt ist dem Umfeld angepaßt.

Über den geplanten Stichweg zur „Schäferei“ werden ca.7 Wohngebäude erreicht. Der Stichweg von der Diamantstraße aus erschließt ca. 6 Wohngebäude.

Entlang der Diamantstraße ist die Errichtung von ca. 38 Wohngebäuden vorgesehen.

Die vorrangige Südausrichtung der Gebäude ermöglicht eine nach energetischen und ökologischen Gesichtspunkten optimierte Bebauung.

Die Gebäude sollten als Niedrigenergie- bzw. Passivhäuser konzipiert werden.

Die Möglichkeiten der passiven sowie aktiven Solarenergienutzung können durch die vorrangige Südausrichtung ausgeschöpft werden.

Für die derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche an der Diamantstraße wird die Erschließung einer Wohnbebauung, die sich wie eine Hofbebauung um einen Wendebereich gruppiert, vorgesehen.

Dieser Bereich wurde mit in die Planung einbezogen, um ein abgestimmtes städtebauliches Gesamtkonzept für die Diamantstraße zu erhalten.

7. Berücksichtigung von Natur- und Landschaft

Bei der Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Mit § 1a BauGB ist definiert, daß die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Vermeidung, Ausgleich, Ersatz), in der Abwägung nach § 1 Absatz 6 BauGB, abschließend zu regeln sind.

Der Bebauungsplan Nr. 2 Kreuzweingarten-Rheder stellt durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Darstellungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Um die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen wurden die vorhandenen Biotopstrukturen im Plangebiet erfaßt und bewertet sowie die aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ermittelt.

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen“ (vereinfachtes Verfahren) der Landesregierung Nordrhein-Westfalen.

Anhand dieser Bewertung wird festgestellt, daß die durch den Eingriff erforderlichen Kompensationsmaßnahmen durch die getroffenen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen weitgehend innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden können.

Der Ausgleich erfolgt durch die im Bebauungsplan festgesetzten SPE-Flächen (Schutz, Pflege und Entwicklung) und die festgesetzten Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünflächen und der privaten Grundstücksflächen.

Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB den Grundstücksflächen, auf denen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Eingriffe zu erwarten sind, als Sammelausgleichsmaßnahme zugeordnet. Ebenso werden die durch die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen entstehenden Eingriffe zugeordnet.

Die Grundstücke die bereits bebaut sind, werden von der Zuordnung ausgenommen, da sie keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Diese sind im Bebauungsplan durch Randsignatur gekennzeichnet.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt soweit sie nicht auf den privaten Grundstücksflächen selbst zu realisieren sind, durch die Stadt. Die Kosten für die Durchführung der Maßnahmen innerhalb der mit „SPE 1“ bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und der öffentlichen Grünfläche werden den allgemeinen Wohngebieten zugeordnet, die nördlich der Diamantstraße liegen.

Die Durchführung der Maßnahmen innerhalb der mit „SPE privat“ bezeichneten Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, entlang der südlichen Plangebietsgrenze wird dem allgemeinen Wohngebiet südlich der Diamantstraße zugeordnet. Die Durchführung der festgesetzten Maßnahmen wird im Rahmen der Genehmigungsfreistellung gemäß § 67 BauONW sichergestellt.

Im einzelnen wird das Plangebiet wie nachstehend bewertet:

7.1 Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|--|-------------------------------------|---|--------------------------|--|-----------------------|----------------------------------|---|
| Flächen-Nr. (Vgl. Plan Ausgangszustand) | Code (Vgl. Biotoptypenwertliste) | Biototyp (Vgl. Biotoptypenwertliste) | Fläche m ² | Grundwert A Vgl. Biotoptypenwertliste) | Gesamtkorrekturfaktor | Gesamtwert (Spalte 5 x 6) | Einzelflächenwert (Spalte 4 x 7) |

| | | | | | | | |
|-----|-----|--|--------|---|-------|---|--------|
| 1 | | Landwirtschaftliche Hofstellen (GRZ 0,8) 3.400 qm | | | | | |
| | 1.1 | Gebäude / befestigte Fläche | 900 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | 1.3 | Freifläche (Rohböden) ¹⁾ | 2.500 | 1 | 1 | 1 | 2.500 |
| 1.1 | | Rohböden | 780 | 1 | 1 | 1 | 780 |
| 2 | | Wohnbebauung (GRZ 0,3) 4.260 qm | | | | | |
| | 1.1 | Gebäude (bebaute Fläche bzw. versiegelte Fläche) | 500 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| 2.1 | 4.1 | Zier- und Nutzgärten (strukturarm) | 3.760 | 2 | 1 | 2 | 7.520 |
| 3 | 3.2 | Intensivgrünland | 4.300 | 4 | 1 | 4 | 17.200 |
| 4 | 3.2 | Intensivgrünland mit geringem Gehölzaufwuchs ²⁾ | 1.560 | 4 | 1,25* | 5 | 7.800 |
| 5 | | Intensivgrünland stark beansprucht ³⁾ | 4.260 | 4 | 0,75 | 3 | 12.780 |
| 6 | 3.1 | Acker | 7.770 | 2 | 1 | 2 | 15.540 |
| 7 | 3.1 | Acker / Gründüngerflächen | 11.810 | 2 | 1 | 2 | 23.620 |
| 8 | 3.6 | Wiese mit Gehölzbestand | 2.340 | 7 | 1 | 7 | 16.380 |
| 9 | 3.7 | Obstwiese mit altem Baumbestand | 700 | 9 | 1 | 9 | 6.300 |
| 10 | 7.7 | Wegeseitengraben | 1.100 | 4 | 1 | 4 | 4.400 |
| 11 | 1.1 | Wegefläche versiegelt | 2.700 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| 12 | 2.1 | Wegeränder, Bankette | 500 | 2 | 1 | 2 | 1.000 |

| | | | | | | | |
|-----------------------------|--|---------------|--|--|--|--|----------------|
| Gesamtflächenwert A: | | 45.480 | | | | | 115.820 |
|-----------------------------|--|---------------|--|--|--|--|----------------|

- 1) durch das Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen stark befestigte Böden
- 2) Aufwertung aufgrund des Gehölzbestandes
- 3) Abwertung aufgrund einer hohen Bodenverdichtung durch Befahren und Abstellen von landwirtschaftlichen Fahrzeugen

7.2 Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
|-------------|--|---|--------------------------|---|-------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| Flächen-Nr. | Code (Vgl. Biotop-typen-wertli-ste) | Biototyp (Vgl. Biotoptypenwertliste) | Fläche m ² | Grund-wert P Vgl. Bio-toptypen-wertliste) | Gesamt-korrektur-faktor | Gesamt-wert (Spalte 5 x 6) | Einzel-flächenwert (Spalte 4 x 7) |

| | | | | | | | |
|----|-----|---|--------|---|------|---|--------|
| 1 | 1.1 | <u>Wohnbebauung vorhanden</u> (GRZ 0,3) Gebäude (bebaute bzw. versiegelte Fläche) | 500 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| 2 | 1.1 | <u>Allgemeines Wohngebiet</u> Planung (GRZ 0,3) bebaute Fläche | 8.360 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | 1.4 | teilversiegelte Fläche Zugänge/Terrassen etc. (ca. 30 m ² je Gebäude) | 1.400 | 1 | 1 | 1 | 1.400 |
| 3 | 1.1 | <u>Erschließung</u> Diamantstraße, Hasen- hecke, Stichwege | 5.960 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| 4 | 4.1 | Zier- und Nutzgärten (strukturarm) | 730 | 2 | 1 | 2 | 1.460 |
| 5 | 4.2 | Zier- und Nutzgarten struktureich | 19.835 | 3 | 1 | 3 | 59.505 |
| 6 | 4.4 | Öffentliche Grünfläche / Intensivrasen (Spielplatz) | 480 | 2 | 1 | 2 | 960 |
| 7 | 3.2 | Wiese mit geringem Ge- hölzaufwuchs (Erhaltung) | 1.560 | 4 | 1,25 | 5 | 7.800 |
| 8 | 7.7 | Wegeseitengraben Erhaltung an der Hasen- hecke | 510 | 4 | 1 | 4 | 2.040 |
| 9 | 3.7 | Wiese mit Gehölzbestand (Erhaltung im südwestli- chen Plangebiet) | 390 | 7 | 1 | 7 | 2.730 |
| 9 | 8.1 | Hecken, Gebüsch, Feld- gehölze | 4.100 | 6 | 1 | 6 | 24.600 |
| 10 | 8.1 | Hecken, Gebüsch, Feld- gehölze (geschnittene Hecken von mind. 3 m Breite) | 655 | 6 | 1 | 6 | 3.930 |
| 11 | 8.2 | Baumreihen, Alleen | 800 * | 6 | 1 | 6 | 4.800 |

| | | | | | | |
|-----------------------------|---------------|--|--|--|--|----------------|
| Gesamtflächenwert P: | 44.480 | | | | | 109.225 |
|-----------------------------|---------------|--|--|--|--|----------------|

* 16 Einzelbäume (Kronendurchmesser ca. 8,0 m). Geht nicht in den Flächenansatz mit ein.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung und der getroffenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleibt ein Defizit von 6.595 Biotopwertpunkten. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird somit zu ca. 94 % innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen.

Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle sind aufgrund des vergleichsweise „geringen“ Defizits nicht vorgesehen.

In Hinblick auf den Bedarf an zusätzlichen Bauflächen für den Ort Rheder wird der Bereitstellung von Wohnbaufläche Vorrang eingeräumt.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Kanal erfolgt über einen Anschluß an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen.

8.1 Entwässerung

Innerhalb der Verkehrsfläche „Schäferei“ sowie in dem bebauten Teilstück der Diamantstraße sind Entwässerungseinrichtungen vorhanden.

Innerhalb des westlichen Teilstückes der Diamantstraße sowie im Innenbereich sind die notwendigen Entwässerungseinrichtungen noch herzustellen.

8.2 Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 51 a LWG

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu verrieseln, zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dieses ohne Beeinträchtigungen des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Im Plangebiet befinden sich entlang der Hasenhecke und der Diamantstraße Gräben.

Es ist vorgesehen, das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und über den Graben an der Diamantstraße, der verrohrt wird, zum Rauschengraben abzuleiten. Von dort wird das Niederschlagswasser der Erft zugeleitet.

Gemäß dem vorliegenden hydraulischen Nachweis reicht das vorhandene System aus, das anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes aufzunehmen. Lediglich ein Durchlaß im Bereich einer Überfahrt muß von DN 400 auf DN 500 erweitert werden.

In Bereich des Durchlasses kann es bereits heute zu Rückstauungen kommen, die durch den zu geringen Durchmesser des Durchlasses bedingt sind. Der Rauschengraben selbst kann die zusätzliche Wassermenge problemlos aufnehmen.

Dieser Durchlaß liegt westlich der vorgesehenen Einleitungsstelle und berührt damit die konkrete Planung nicht, da die Ableitung in Richtung Osten (Erft) erfolgt.

Zur Verminderung des Regenwasserabflusses wird empfohlen das Dachniederschlagswasser in Zisternen zu sammeln.

Weiterhin wird empfohlen die Dächer von Flachdachgaragen zu begrünen, um damit den Regenwasserabfluß zu mindern bzw. zu verzögern.

9. Festsetzungen für das Plangebiet

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der angrenzenden Bebauung und beabsichtigten Nutzung wird für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

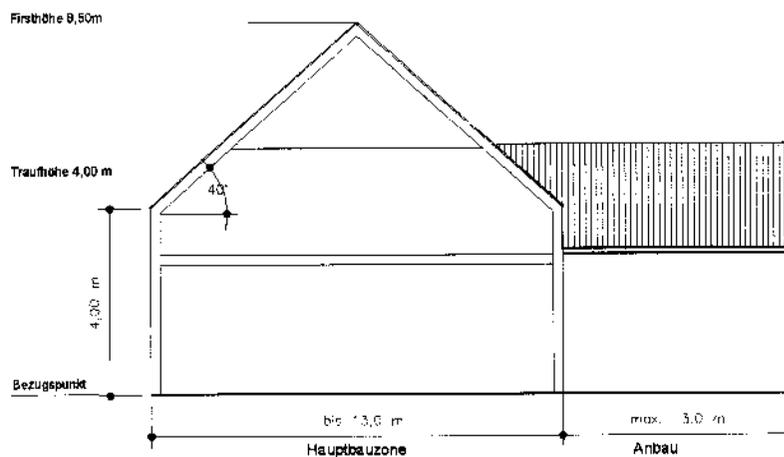
Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Geschossigkeit sowie über maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird in Anlehnung an die Umgebungsstruktur auf 0,3 begrenzt und bleibt damit unterhalb der gemäß § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze von 0,4 für allgemeine Wohngebiete.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird neben einer festgesetzten eingeschossigen Bauweise, über Festlegung von maximalen Trauf- und Firsthöhen gesteuert, um eine an die Umgebungsbebauung und die Topographie angepaßte Bebauungsstruktur zu erreichen.

Die maximale Traufhöhe wird auf 4,0 m die maximale Firsthöhe auf 8,5 m begrenzt. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird der höchste Geländepunkt des vorhandenen Geländes über NN an den der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeeckpunkten - bei Eckgrundstücken wird die kürzere Straßenfront zugrunde gelegt - festgesetzt.

Systemschnitte zur Trauf- und Firsthöhenbegrenzung



9.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird für das Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert, die eine bis zu 13,0 m tiefe Bebauung zulassen.

Die festgesetzte hintere Baugrenze darf mit Anbauten bzw. Gebäudeteilen, die sich direkt auf das Wohnen beziehen und an das Wohngebäude direkt angebaut werden, wie z. B. überdachte Terrassen und Wintergärten bis zu einer Tiefe von maximal 3,0m überschritten werden. Sie dürfen jedoch nicht breiter als 4,0m sein.

Diese Festsetzung wurde getroffen, um insbesondere den Bau von Wintergärten zu fördern. Weiterhin gewährleistet diese Festsetzung einen größeren Gestaltungsspielraum unter Wahrung einer maßstäblichen Bebauung.

Übermäßige Tiefen ungegliederter Baukörper führen zu gestalterischen sowie zu belichtungs- und belüftungstechnischen Problemen, die durch die getroffene Regelung im Vorfeld weitgehend ausgeschlossen werden.

9.3 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Diamantstraße sowie zwei Stichstraßen zur Erschließung des Innenbereichs (vgl. Punkt 6.1).

Die Ausweisung der Stichstraßen erfolgt als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“.

Die Diamantstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb der Verkehrsfläche sind in dem geplanten Angerbereich Standorte für die Anpflanzung von Einzelbäumen festgesetzt. Die Standorte der Baumpflanzungen sind variabel, um Konflikte zwischen den erforderlichen Zufahrtsbereichen zu den privaten Grundstücken und den vorgesehenen Bäumen zu vermeiden.

In einem Wendebereich sind öffentliche Parkplätze festgesetzt, die ebenfalls durch Bäume gegliedert werden.

9.4 Versorgungsflächen

Für die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie wird die Errichtung einer Compact-Transformatorstation erforderlich. Eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ in ausreichender Größe ist im Bebauungsplan festgesetzt.

9.5 Öffentliche und private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Nördlich der Diamantstraße (im Innenbereich) ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Der Spielbereich wird von den geplanten Stichstraßen über Fußwege erreicht. Da sich im Nordwesten, an der Hasenhecke, ein Bolzplatz befindet, soll der geplante Spielplatz vorrangig für kleinere Kinder konzipiert werden.

Private Grünflächen

Weiterhin ist im Innenbereich eine größere zusammenhängende Freifläche als private Grünfläche im Anschluß an den Spielplatz festgesetzt.

Es handelt sich bei dieser Fläche um eine größere zusammenhängende Wiesenfläche mit Gehölzbewuchs in Teilbereichen.

Die Festsetzung als private Grünfläche wurde getroffen, um in dem insgesamt dörflich geprägten Bereich die Erhaltung einer zusammenhängenden Freifläche zu sichern.

Eine Erschließung und Bebauung des gesamten Innenbereiches würde neben einem hohen Erschließungsaufwand auch zu einer städtebaulich unverwünschten Verdichtung des Gesamtbereiches führen.

9.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Einbindung in das Landschaftsbild und die Grün- und Freiflächengestaltung des Gebietes ist ein weiterer Eckpunkt der Planung.

Zur Ortsrandeingrünung sollen die weithin sichtbaren Grenzen des Gebietes im Westen (entlang der Hasenhecke) und Süden mit Feldgehölzen eingegrünt werden. Die Festsetzung erfolgt im Bereich westlich der Hasenhecke als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Im Plangebiet selbst sind Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Diamantstraße und der Wohnwege festgesetzt (insgesamt ca. 13 Stück). Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“ sind min. 3 Einzelbäume, gemäß den grünordnerischen Festsetzungen, zu pflanzen.

Für die privaten Freiflächen (Gärten) wird eine naturnahe Gestaltung angestrebt, die durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen sichergestellt wird.

Darüber hinaus sind Begrünungsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünflächen geplant (siehe Punkt 9.5).

9.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers, von der Diamantstraße zum Rauschengraben hin, wird entlang der westlichen Grenze des Grundstücks Gemarkung Kreuzweingarten-Rheder, Flur 2, Flurstück Nr. 15 ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

9.8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Ortsrandeingrünung sollen die weithin sichtbaren Grenzen des Gebietes im Westen (entlang der Hasenhecke) und Süden mit Feldgehölzen eingegrünt werden. Die Festsetzung für die Bereiche entlang der südlichen Plangebietsgrenze erfolgt als Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Im Südosten des Plangebietes werden die vorhandenen Gehölzbestände entlang der Plangebietsgrenze durch die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert.

10. Gestaltung der baulichen Anlagen

In Anlehnung an die umgebende städtebauliche Struktur und zur Wahrung des Gebietscharakters werden in der Gestaltungssatzung Festsetzungen zu den Dachformen, Dachaufbauten sowie zur Materialwahl und Farbgestaltung der Dachflächen und Fassaden getroffen.

11. Realisierung des Bebauungsplanes

Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind zum Teil erforderlich (Bereich nordöstlich der Diamantstraße bis zur Schäfererei). Diese Maßnahmen sollten im Rahmen einer freiwilligen Regelung von den betroffenen Eigentümern durchgeführt werden.

12. Flächenzusammenstellung

| | | |
|--|---|----------------------|
| Gesamtfläche des Plangebietes | ca. 44.480 m ² | |
| <u>Wohnbauflächen</u> Allgemeine Wohngebiete | 33.350 m ² | 33.350m ² |
| <u>Verkehrsflächen</u> Diamantstraße Wohnwege (neu) Fußweg Hasenhecke (unverändert) | 3.180 m ² 1.910 m ² 55 m ² 1.335 m ² | 6.480 m ² |
| <u>Grünflächen</u> Spielplatz Private Grünfläche Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 560 m ² 1.560 m ² 2.530 m ² | 4.650 m ² |

14. Hinweise

Behandlung des Niederschlagswasser gem. § 51a LWG

Das anfallende Niederschlagswasser wird getrennt gesammelt und über den verrohrten Wegeseitengraben an der Diamantstraße dem Rauschengraben zugeleitet.

Schachtversickerungen sind nicht zulässig.

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln, zu speichern und als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Zisterne soll eine Größe von mindestens 50 l je m² überdachter Grundfläche aufweisen und ist durch einen Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen

Bodendenkmalpflege

Es wird darauf hingewiesen, daß bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW (Denkmalschutzgesetz -DSchG -) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden sind.

Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 51491 Nideggen, Telefon 02425 / 7684 rechtzeitig schriftlich anzuzeigen.

Kampfmittelräumdienst

Der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln weist darauf hin, daß sich aus der Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder im Umfeld des Plangebietes Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln ergeben.

Der Bereich der in Rede stehenden Maßnahme liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf-/Kampfgebiet.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder den Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Euskirchen den 16.08.2000

gez. Dr. Friedl
Bürgermeister